

Quels engagements après un bail SAFER ?

Question :

Je ne peux plus exploiter mes terres, mais je ne souhaite pas les louer par bail à ferme qui confère un droit au renouvellement au fermier, en fin de bail.

On m'a conseillé de les louer par l'intermédiaire de la SAFER, ce qui me permettrait de les récupérer, libres de tout occupant, en fin de bail. Est-ce vrai ?

Réponse :

Tout propriétaire peut, par convention, mettre des immeubles ruraux lui appartenant, libres de location, à la disposition d'une Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, en vue de leur mise en valeur agricole par des agriculteurs, conformément aux objectifs fixés par la loi aux SAFER.

Ces conventions sont dérogatoires aux dispositions du statut du fermage. Leur durée ne peut excéder trois ans. Si la superficie des biens loués est inférieure à deux fois la surface minimum d'installation, cette durée peut être portée à six ans, renouvelable une seule fois.

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural bénéficiaire de la convention, consent elle-même des baux, pour la même durée, à des agriculteurs, qui ne sont soumis aux règles résultant du statut du fermage que pour ce qui concerne le prix.

Ainsi, à l'expiration de la convention, le propriétaire récupère son bien libre de toute occupation.

Cependant, le 4^{ème} alinéa de l'article L.142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose qu'à l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut louer le bien par bail à ferme à un tiers, sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en pla-

ce.

Ce texte crée donc un droit de préférence au profit du bénéficiaire de la convention de mise à disposition consentie par la SAFER.

La Cour de Cassation a été amenée à se prononcer sur la situation du bénéficiaire de la convention SAFER arrivée à son terme.

Un propriétaire qui avait loué ses biens à la SAFER Basse Normandie pour une période de 5 ans, renouvelée, a souhaité récupérer la jouissance de son bien, pour le louer à un tiers, à l'issue des dix ans.

Sur le fondement de l'article précité, l'exploitant bénéficiant de la convention de mise à disposition consentie par la SAFER est resté en place et a prétendu être titulaire d'un bail à ferme.

La Cour d'Appel a fait droit à sa demande.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 18 juin 2014 a cassé l'arrêt d'appel et a jugé que « l'article L.142-6 du Code rural et de la Pêche maritime ne prévoit pas de bail forcé en cas de non-respect par le propriétaire de son obligation de proposer un bail rural à l'exploitant en place ».

Ainsi, le bénéficiaire de la convention consentie par la SAFER doit libérer les terres à son terme.

Si le propriétaire ne lui propose pas de lui louer les biens, il ne peut l'y contraindre. Il pourrait cependant être soutenu que le défaut de proposition d'un bail constitue une faute, justifiant l'octroi de dommages-intérêts. Il convient donc d'être prudent et il est préférable de respecter le droit de préférence qu'institue la loi.

**Christine FAIVRE, avocate,
spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles
SCP Alain NONNON –
Christine FAIVRE**